

TOMASZ KUBICKI  
(Łódź)

***Ustalanie tożsamości stron w świetle obowiązujących na  
ziemiach Królestwa Polskiego w XIX wieku przepisów  
notarialnych i hipotecznych a praktyka***

**Establishing the identity of parties in the lights of notary and mortgage  
rules binding in the Kingdom of Poland vs. practice**

**Feststellung der Identität der Parteien in Hinsicht der auf dem Gebiet  
des Königreichs Polen im 19. Jh. geltenden Vorschriften über Notariat  
und Hypothek und die tägliche Praxis**

1. Ustalanie tożsamości stron w świetle ustaw notarialnych. 1.1. Ustalanie tożsamości stron pod rządami ustawy notarialnej z roku 1803. 1.2. Ustalanie tożsamości stron w świetle postanowień ustawy notarialnej z roku 1866. 2. Ustalanie tożsamości stron w przepisach hipotecznych. 3. Ustalanie tożsamości osób w świetle akt hipotecznych brzezińskich.

1. Establishing the identity of the parties in the light of notarial acts. 1.1. Establishing the identity of the parties under the Notarial Act of 1803. 1.2. Establishing the identity of the parties under the stipulations of the Notarial Act of 1866. 2. Establishing of the identity of the parties in mortgage regulations. 3. Establishing the identity of the parties in the light of the Brzeziny mortgage files.

1. Identitätsfeststellung in Hinsicht der Notariatsgesetze; 1.1. Identitätsfeststellung nach dem Notariatsgesetz von 1803; 1.2. Identitätsfeststellung nach dem Notariatsgesetz von 1866. 2. Identitätsfeststellung in den Rechtsvorschriften über die Hypothek. 3. Feststellung der Identität von Personen nach den Hypothekenakten aus Brzeziny.

## 1

Sposób ustalania tożsamości osób biorących udział w czynnościach notarialnych regulowany był początkowo, w czasach Księstwa Warszawskiego i w Królestwie Polskim, przez przepisy ustawy notarialnej francuskiej<sup>1</sup>, a od roku 1876

---

<sup>1</sup> Ustawa z 16 III 1803 roku została wprowadzona w Księstwie Warszawskim na mocy art. 22 przepisów z 23 V 1808 r. nr 3745, o organizacji oraz atrybucji władz sądowych i osób do składu sądownictwa należących [w:] S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. 3, Warszawa 1863, s. 353.

przez rosyjskie przepisy notarialne z dnia 14/26 IV 1866 roku<sup>2</sup>. Przedmiotem licznych postanowień Komisji Rządowej Sprawiedliwości były nadto drobne kwestie szczegółowe dotyczące poświadczania tożsamości<sup>3</sup>.

1.1. Podstawowe znaczenie miał tu art. 11 ustawy notarialnej z 1803 r. Zgodnie z jego treścią poświadczenie tożsamości strony wymagało ustalenia jej: imienia, nazwiska, wykonywanego zawodu bądź rzemiosła, jak również miejsca zamieszkania. Z przepisów niższego rzędu natomiast wynikało, iż pozwalające na lepszą identyfikację, znajdujące się przed nazwiskiem tytuły honorowe mogły być zamieszczane jedynie wtedy, gdy zostały poświadczone przez Heroldię Królestwa Polskiego<sup>4</sup>.

Wzmiankowany artykuł wskazywał na dwa sposoby ustalania tożsamości stron. Notariusz mógł przyjąć akt jedynie od osób, których tożsamość była mu osobiście znana<sup>5</sup>. Tożsamość osób notariuszowi osobiście nieznaną, winna być stwierdzona przez dwie znane mu osoby, posiadające nadto takie przymioty, jakie mieć powinni świadkowie przy aktach urzędowych. Te dwie osoby – rekognoscenci<sup>6</sup>, miały być nie tylko osobiście znane notariuszowi, ale także wiarygodne. To ostatnie stwierdzenie oznaczało, zgodnie z postanowieniem Komisji Rządowej Sprawiedliwości, że rekognoscenci musieli posiadać zdolność do czynności prawnych i „do aktu w którym tożsamość poświadczają, mogą być uważani za świadków nie ulegających żadnemu wyłączeniu ani zarzutowi”<sup>7</sup>. Wynika stąd wniosek, iż rekognoscenci powinni legitymować się

<sup>2</sup> Ten akt prawny zyskał moc obowiązującą w Królestwie Polskim od 1/13 VII 1876 r., tj. z dniem wprowadzenia reformy sądowej, unifikującej organizację wymiaru sprawiedliwości Królestwa z systemem przyjętym w Cesarstwie Rosyjskim w roku 1864. Zob. przepisy o zastosowaniu do Warszawskiego Okręgu Sądowego ustawy notarialnej z 14 IV 1866 r., *Zbiór Praw. Postanowienia i rozporządzenia rządu w guberniach Królestwa Polskiego obowiązujące* zebrali i przełożył S. Godlewski, t. 6, Warszawa 1881, s. 207–221; *Położenie o notarialnej części, wydanie 1892*, *Swod Zakonow*, wydanie 1912, t. 16, s. 325–365, art. 1–377.

<sup>3</sup> Komisja Rządowa Sprawiedliwości: d. 24 III / 5 IV 1841 r., nr 11719 i d. 26 X / 7 XI 1846 r., nr 18048; d. 18/30 III 1851 r., nr 2048; d. 20 II / 3 III 1852 r., nr 1726; d. 17/ 29 III 1854 r., nr 6340; d. 16/28 XI 1855, nr 21776; d.

<sup>4</sup> Komisja Rządowa Sprawiedliwości d. 17/29 III 1854 r. nr 6340; zob. też D. P. K. P. t. XXVI, s. 135 i D. P. K. P. XXXIX s. 404.

<sup>5</sup> Art. 9 i 10 ustawy notarialnej z 1803 r. mówi o dwóch notariuszach. Obecność dwóch była niezbędna przy spisywaniu i odwoływaniu rozporządzeń ostatniej woli i darowiznach art. 972 K. N. zob. A. Niemirowski, *Wykład notariatu dziejowy i porównawczy, część szczególna*, Warszawa 1876, s. 234–235. Twierdzi on, że „u nas (...) zwyczaj ustalił, że akty przyjmują się przez jednego regenta, w obecności dwóch świadków”.

<sup>6</sup> J. Sondel, *Słownik łacińsko-polski dla prawników i historyków*, Kraków 1997, s. 823, hasło *Reco-nosco*: znowu poznawać, uznawać, potwierdzać, przypomnieć sobie.

<sup>7</sup> K.R. Spr. d. 18/ 30 III 1851 r., nr 2048, [w:] S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. 2, Warszawa 1861, s. 870.

takimi samymi cechami jak świadkowie czynności notarialnych, a te wymieniał art. 9 ustawy notarialnej. Świadkowie, a więc i rekognoscenci, musieli być obywatelami krajowymi, umięcymi własnorecznie się podpisywać, zamieszkałymi w obrębie gminy, w której akt był sporządzany<sup>8</sup>. Poświadczający tożsamość nie mógł być osobą pracującą z rejentem, a także być aplikantem sądowym czy notarialnym. Musiały to zatem być inne osoby, jednakże dobrze notariuszowi znane, odpowiedzialne<sup>9</sup>. Nie wystarczało również napisanie w dokumencie, przy okazji którego pojawiają się rekognoscenci, że są to osoby „rejentowi znane”, a nawet, „że posiadają zdolności i przymioty prawem przepisane”, koniecznym było umieszczenie formułki, że „są znane z osoby i wiarygodne”<sup>10</sup>. Wydaje się, choć przepisy notarialne o tym nie wspominają, że świadkowie, a więc i rekognoscenci powinni posiadać umiętność pisania i czytania.

Urzędnicy niestosujący się do przepisów o rekognoscentach, narażający swoim działaniem strony na szkody, mogli zostać pociągnięci do odpowiedzialności karnej. Podstawową jednak karą, w takiej sytuacji, było przede wszystkim zawieszenie w urzędowaniu<sup>11</sup>.

**1.2.** Ustawa notarialna z roku 1866 zawiera tylko dwa przepisy dotyczące poświadczenia tożsamości osób, stron w postępowaniu notarialnym – art. 73 i 74. W świetle tych postanowień istnieją trzy możliwe sposoby poświadczenia tożsamości:

- 1) osobiście przez rejenta,
- 2) przez dwie znane rejentowi osoby zasługujące na wiarę, nie wyłączając od tego krewnych i służących osoby nieznaney rejentowi (art. 73 ust. notarialnej).

Jeżeli nie można było ustalić tożsamości w jeden z powyższych sposobów, rejent musiał uczynić o tym wzmiankę w treści aktu notarialnego oraz wskazać jakimi „innymi kierował się dowodami lub wiadomościami co do tożsamości osób” (art. 74). Do tych innych sposobów stwierdzania w aktach notarialnych tożsamości stron zaliczone zostały:

- 3) legitymacje urzędowe<sup>12</sup>.

<sup>8</sup> „Na świadków mogą być używanymi ci, którzy mieszkają w tym samym okręgu, gdzie akt jest sporządzany”, Min. Spraw. 9 V 1811 r., nr 4606 [w:] S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. 2, Warszawa 1861, s. 868.

<sup>9</sup> Reskrypt K.R.Spr. z dnia 24 III/5 IV 1841 r., nr 11719 i 26 X/7 XI 1846 r., nr 18048. S. Zawadzki, *Prawo cywilne...* t. 2, s. 870. Tym osobom musi urzędnik ich przywołujący przedstawić także skutki prawne wynikające z nierzetelnego – niezgodnego ze stanem rzeczywistym poświadczenia tożsamości.

<sup>10</sup> Co znaczy, że nie podlegają jakimkolwiek wyłączeniom ani zarzutom prawnym, K.R.Spr. 18/30 III 1851 r., nr 2048.

<sup>11</sup> Reskrypt K.R.Spr. 20 II/3 III 1852 r., nr 1726.

<sup>12</sup> Art. 19 O czasowych prawidłach i formach dla sędziów pokoju, notariuszy przy stosowaniu ustawy notarialnej: W razie niemożności stwierdzenia tożsamości za pomocą świadków rejent

## 2

Sprawy ustalania tożsamości stron według przepisów hipotecznych regulowało Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 3 IV 1818<sup>13</sup> oraz Instrukcja Komisji Rządowej Sprawiedliwości wydana dnia 30 czerwca 1819 r., nr 7408 dla Komisji Hipotecznej i Kancelarii Ziemiańskiej b. Województwa Mazowieckiego<sup>14</sup>.

Art. 41 instrukcji z 1819 roku wyraźnie podkreśla, że prawidłowym (skutecznym) jest akt urzędowy, który zawiera informacje: „o tożsamości osób czyniących, o ich zdolności czynienia tak co do wieku jako też co do stanu zdrowia, a wreszcie jest zapewnieniem ze strony tak jak napisano, a nie inaczej, dobrowolnie się umówiły”.

Czytamy w tej samej instrukcji, iż ustalanie i potwierdzanie tożsamości osób w postępowaniu hipotecznym winno być przedmiotem „szczególnej troskliwości”<sup>15</sup>. Ta skrupulatność przy czynnościach dokonywanych w księgach czy aktach już istniejących, musiała być o wiele większa niż przy ich zakładaniu. Prawodawca tłumaczył to w ten sposób, że przy tzw. pierwiastkowej regulacji pojawiają się wszyscy zainteresowani i zakładając księgę czy akta odnawiają prawa i obowiązki, które powstały, istniały już wcześniej<sup>16</sup>. Nie ma więc podstaw do przypuszczenia, aby jakaś osoba postronna, obca podszywała się pod strony<sup>17</sup>. Nie da się również wskazać, potencjalnych nawet korzyści, jakie mogłyby przez takie działania zyskać. Zupełnie inaczej jest w przypadku działań podejmowanych później, to znaczy wpisów dokonywanych w już założonych księgach czy aktach hipotecznych. Zazwyczaj wtedy strony pojawiają się pojedynczo, a więc nie ma możliwości wzajemnego konfrontowania ich tożsamości. Nadto działanie ich, podejmowane w chwili zgłoszenia, „stanowi nowe prawo i obowiązki” i na bieżąco tworzy nową sytuację prawną podlegającą wpisowi w danej księdze<sup>18</sup>.

---

mógł żądać przedstawienia świadectwa policji albo zwierzchności, paszportu, atestu służbowego itp. Szerzej: L. Szumański, *O poświadczeniu tożsamości stron przez rejenta*, „Gazeta Sądowa Warszawska” nr 27, 1901, s. 425; *idem*, GSW nr 28, 1901, s. 445 i nr 29, 1901, s. 462; A. Piaskowski, *O poświadczeniu tożsamości osób wpływających do aktu*, GSW nr 43, 1913, s. 648 i n.

<sup>13</sup> Dz. Praw Królestwa Polskiego, t. 5, s. 295 i n.

<sup>14</sup> S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. 2, Warszawa 1861, s. 19–61.

<sup>15</sup> Zdanie pierwsze art. 123 instrukcji z 1819 r.

<sup>16</sup> Warto pamiętać o procedurze publicznego ogłaszania regulacji, która realizując zasadę jawności, jest przy okazji instrumentem kontrolnym, gwarancją, że wszyscy zainteresowani stawiają się i przy okazji zgłaszania swoich praw potwierdzają tożsamość swoją i innych uczestników postępowania regulacyjnego.

<sup>17</sup> *Ibidem*, zdanie drugie: „nie masz tu zatem obawy, aby kto obcy przybierał na siebie fałszywe imię właściwego interesanta”.

<sup>18</sup> Art. 123, Ustęp 3. Instrukcji hipotecznej z 1819 r.

Mimo że nasze prawo hipoteczne wzorowane było w znacznej części na pruskich rozwiązaniach hipotecznych, nie przyjęło jednakże zasady wydawania tzw. ekstraktu głównego (*recognitionsschein; atest in vim recognitionis*)<sup>19</sup>. Taki ekstrakt z wykazu hipotecznego stanowił istotny dowód określający, może nie wprost, tożsamość osoby się nim legitymującej, a raczej jej status prawny<sup>20</sup>. Wydawany był bowiem wyłącznie albo właścicielowi jako potwierdzenie jego prawa własności, albo wierzycielowi na dowód posiadanej wierzytelności<sup>21</sup>.

Nie można było sporządzać kolejnych jego kopii<sup>22</sup>. W naszym systemie hipotecznym zasadą natomiast było wydawanie wyciągów, które są kopiami aktów złożonych do ksiąg<sup>23</sup>. Te nie mogły skutecznie spełniać roli potwierdzenia tożsamości osób legitymujących się nimi<sup>24</sup>. Instrukcja hipoteczna wskazywała inne środki i metody, za pomocą których trzeba ustalać i potwierdzać tożsamość osób dokonujących czynności hipotecznych. Pojawiła się nawet sugestia o niezawodności tych metod<sup>25</sup>. Art. 123 wymienił, dopuszczalne w postępowaniu hipotecznym, metody pozwalające na potwierdzenie tożsamości uczestników tego postępowania. Pisarz i rejent, w sytuacji gdy tożsamość osoby biorącej udział w czynności nie jest im znana, mogli korzystać z rekognoscentów, tj. „obywateli, świadków (im) z osoby, moralności i z odpowiedzialności w kraju znanych”<sup>26</sup>. Zauważmy, że są to sposoby zna-

<sup>19</sup> Drugim rodzajem kopii wydawanej i podpisywanej przez cały skład sądu były kopie *pro informatione*. Mogły być wydawane każdej osobie, która zdaniem sądu posiada legitymację do żądania takiej kopii – strony, inni uczestnicy postępowania itp., K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1869, s. 33. Zauważmy w tym miejscu, że prawo notarialne pozwala na wydanie tylko jednego – pierwszego wyciągu głównego z akt oryginalnych (minutes), drugi wymaga zgody prezesa Trybunału I Instancji. Działanie bez tej pisemnej zgody skutkuje usunięciem notariusza z urzędu, Art. 26 f. ust. not.; reskrypt KRSpr. z dnia 6/18VI 1845, nr 5152.

<sup>20</sup> Chociaż i w przypadku posługiwania się ekstraktami głównymi prawodawca dopuszcza możliwość popełnienia przestępstwa: „lubo mógł się zdarzyć przypadek, że ekstrakt nieprawą drogą przeszedł w obce ręce”, zob. art. 123 ust. 4. Instrukcji hipotecznej z 1819 r.

<sup>21</sup> Nie bez znaczenia był fakt, iż do wyciągu dołączano (zwracano) oryginalne dokumenty, opatrzone pieczęcią sądową, na podstawie których dokonano wpisu do właściwej rubryki wykazu. W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1936, s. 91–92. Te dokumenty, oryginały, zatrzymuje w domu, właściciel, wierzyciel, z potwierdzeniem dokonania wpisu w księdze hipotecznej.

<sup>22</sup> Jedyne wyjątek związany był z zaginięciem ekstraktu, wtedy po przeprowadzeniu postępowania tzw. amortyzacyjnego, można było otrzymać drugi *atest in vim recognitionis*. Zob. K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 33–34.

<sup>23</sup> Np. art. 10 a, 11 a i b instrukcji z 1819.

<sup>24</sup> „Nawet z tego względu, iż wydawane mogą być każdemu zainteresowanemu”.

<sup>25</sup> Art. 123 ustęp 6 instrukcji z 1819 r. „lecz są inne środki, które rzadko stać się mogą zawodnymi”.

<sup>26</sup> Jest to rozwiązanie wzorowane na omawianym wcześniej art. 9 i 11 franc. ustawy notarialnej: „Akta przyjmowane będą przez dwóch notariuszów, albo przez jednego notariusza

ne nam z przepisów notarialnych. W postępowaniu hipotecznym tożsamość osoby poświadczana była przez rejenta czy pisarza hipotecznego; jej ustalenie wynikało z osobistej znajomości strony przez tego urzędnika. W przypadku gdy w kancelarii hipotecznej pojawia się osoba nieznana urzędnikowi sporządzającemu akt, niezbędne było poświadczenie tożsamości tej osoby przez znanych pisarzowi czy rejentowi rekognoscentów. Nadmienić wypada, że wszystkie postanowienia dotyczące rekognoscentów ustanawianych przez rejenta mogły być stosowane także w odniesieniu do rekognoscentów ustanawianych przez pisarza sądu pokoju<sup>27</sup>.

Przepisy hipoteczne (np. art. 31 instrukcji z 1819 r.) wyraźnie wskazują, że rejenci sporządzają akty dwojakiego rodzaju: hipoteczne i notarialne. W pierwszym przypadku działać muszą na podstawie przepisów hipotecznych. W drugim – postępować zgodnie z przepisami notarialnymi; a te pozwalają (art. 74 ustawy notarialnej z 1866 r.) na potwierdzanie tożsamości stron także za pomocą legitymacji urzędowych (dowodów legitymacji). W praktyce taka sytuacja powoduje dość istotne komplikacje, na co zwracano już w literaturze uwagę<sup>28</sup>. Wydziały hipoteczne bowiem nie uważały aktów, w których tożsamość potwierdzona była przez dowody legitymacyjne, za niewzruszone i zazwyczaj odmawiały im swojego zatwierdzenia. Zatwierdzenie aktów poświadczonych na podstawie art. 74 ustawy notarialnej zawieszały do czasu udowodnienia tożsamości stron w sposób przewidziany w art. 73. W rezultacie tylko akty hipoteczne przyjmowane w oparciu o treść art. 73 ustawy notarialnej ulegały zatwierdzeniu. Rejentom zaś nie wolno było poświadczać tożsamości stron w aktach hipotecznych inaczej niż na zasadzie osobistej znajomości lub deklaracji wiarygodnych rekognoscentów. Należy zdać sobie jednak sprawę, że strona nie musiała sporządzać aktu w miejscu swojego zamieszkania i często trudno jej było przedstawić dwóch odpowiednich rekognoscentów. W takiej sytuacji mogła dysponować tylko tzw. legitymacjami urzędowymi. Poświadczanie tożsamości (w postępowaniu hipotecznym) dopuścił za ich pomocą wyrok Izby Sądowej Warszawskiej z dnia 9 VIII 1888 r., nr 143/3: „akt zeznany przez osobę

---

w przytomności dwóch świadków, obywateli krajowych, umiejących podpisać się i zamieszkałych w obrębie gminy, w której akt jest sporządzany”; art. 11; „Imię, nazwisko, powołanie i mieszkanie stron, powinny być notariuszom znane, albo zaświadczone przez dwóch obywateli, im znanych i posiadających takie same przymioty, jakie mieć powinni świadkowie przy aktach urzędowych”.

<sup>27</sup> Art. 123 instrukcji z 1819 r. mówi o korzystaniu przez pisarza i rejenta z rekognoscentów w postępowaniu hipotecznym. Przepisy hipoteczne nie zajmują się przymiotami rekognoscentów; te zaś, na co zwróciłem uwagę, opisywane są w postanowieniach prawa notarialnego i przepisach niższego rzędu dotyczących rejentów.

<sup>28</sup> Np. A. Piaskowski, *O poświadczeniu tożsamości osób wpływających do aktu*, GSW nr 43, 1913, s. 649.

nieznaną notariuszowi, przez rekognoscentów nie poświadczoną, a która swą tożsamość usprawiedliwia tylko przez okazanie paszportu może mieć skutki hipoteczne”<sup>29</sup>.

Inną metodą pozwalającą ustalić tożsamość osób dokonujących czynności hipotecznych było żądanie, w przypadku aktów lub pełnomocnictw zawieranych poza granicami kraju, aby te dostarczane zawsze były w oryginale (*en brevet*), a nie w wyciągach głównych, odpisach wierzytelnych czy nawet zwykłych kopiach. Wymóg ten wydaje się racjonalny, ponieważ na oryginale mamy zawsze autentyczne podpisy: stron, urzędnika przyjmującego akt, urzędników poświadczających podpisy złożone pod aktem<sup>30</sup>. Dodatkowo powinny, obok dowodów wynikających z treści oryginalnego aktu czy pełnomocnictwa, pojawiać się zeznania rekognoscentów, które zapewnią poprawne ustalenie tożsamości osób biorących udział w czynnościach hipotecznych<sup>31</sup>.

Również w uzupełnieniu zeznań rekognoscentów można było pomocniczo porównywać podpisy złożone wcześniej przy zakładaniu ksiąg hipotecznych, jeżeli oczywiście były to te same osoby, z podpisami składanymi przy późniejszych czynnościach hipotecznych<sup>32</sup>.

### 3

W świetle akt hipotecznych brzezińskich tożsamość osób ustalana jest przez pisarza w oparciu o przepisy prawa hipotecznego, bez posiłkowego stosowania w tej kwestii przepisów notarialnych<sup>33</sup>. Zazwyczaj znajdujemy w aktach zapisy o treści:

„Przed Pisarzem Sądu Pokoju Okręgu Brzezińskiego, w mieście Brzezinach mieszkającym i urzędującym, stawił się osobiście Karol Ekert, w tym mieście okręgowym Brzezinach mieszkający i zamieszkanie prawne sobie obierający,

<sup>29</sup> *Jurisprudencja Departamentów Cywilnych Izby Sądowej Warszawskiej, z I-go półrocza 1888*, ułożona przez J. Karpińskiego, Warszawa 1889, cyt. za: W. Szumański, *O poświadczeniu tożsamości osób w czynnościach rejentalnych*, GSW nr 27, 1901, s. 425. Kilka zdań niżej w tym samym wyroku czytamy jednak, że w aktach mających za przedmiot nieruchomości (krepostnych) tożsamość osób może być stwierdzona tylko przez świadków.

<sup>30</sup> Jest to legalizacja, czyli czynność poświadczająca nie tylko podpis i pieczęć przystawione do dokumentu, ale również to, że urzędnik, który akt przyjął lub wydał wypis z tego aktu, jest rzeczywiście upoważniony do sporządzania aktu lub wydawania z niego wypisu. Zob. K. R. Spr. z dnia 2/14 VII 1837, nr 8011. Legalizacja następować musi zaraz – bezpośrednio po legalizowanym podpisie, K. R. Spr. dnia 22 V 1827, nr 5615;

<sup>31</sup> Art. 123 b instrukcji hipotecznej z 1819 r.

<sup>32</sup> *Ibidem*, art. 123 a.

<sup>33</sup> Zob. też Z., *Tożsamość osoby w świetle praktyki hipotecznej*, Not. Hip. 1931, nr 9, gdzie zestawiono wynikające z ustawy notarialnej i te z przepisów hipotecznych sposoby ustalania tożsamości.

który będąc pisarzowi z osoby i zdolności do działania znany”<sup>34</sup>. Po roku 1876 występuje ta sama formułka: „mnie liczno izwiestnyj prawo i desposobnyj”<sup>35</sup>. Jak widzimy, w danym przypadku stwierdzenie tożsamości opiera się na osobistej znajomości przez pisarza uczestnika czynności hipotecznych.

Czasami wydaje się, iż pisarz nie sprawdza dokładnie tożsamości uczestnika czynności, np. „stawił się osobiście Feiszel Landa, w mieście Jeżowie (...) pod numerem 45 mieszkający i zamieszkanie prawne do niniejszej czynności tamże sobie obierający. Wynika to z faktu przedłożenia przez wnioskodawcę oryginału aktu kupna sprzedaży dokonanej przed rejentem: kupił aktem urzędowym na dniu 10/22 VI 1849 r. przed Piotrem Grotowskim zdziałanym, tu w kopii poświadczonej, po okazaniu oryginału składający się, w takim więc składzie rzeczy stawający żąda przepisania tytułu własności nieruchomości pod numerem 45”. Nadto mieszka i wskazuje jako zamieszkanie prawne nieruchomość, względem której zgłasza żądanie.

Jeżeli wnioskodawca czy uczestnik postępowania hipotecznego przedstawiał pełnomocnictwo urzędowe (czyli sporządzone przed notariuszem) wpis zawierał informację o tym, że: stawił się osobiście, czym zajmuje się zawodowo, okazał pełnomocnictwo, jest obywatelem miasta, ustala miejsce zamieszkania i miejsce zamieszkania prawnego oraz czy jest znany czy też nie pisarzowi spisującemu dany wniosek: „stawił się osobiście Wiktor Jasiński były obrońca przy Sądzie Pokoju Okręgu Brzezińskiego w imieniu i na rzecz Majera Weinberger z mocy urzędowej plenipotencji dnia wczorajszego przed Rejentem Chałubińskim zeznanej tu w oryginale pod literą A składającej się czyniący, w mieście Okręgowym Brzezinach mieszkający, zamieszkanie zaś prawne dla mandanta swego na jego rzeczywistym mieszkaniu w mieście Jeżowie Okręgu Brzezińskim, obierający, który będąc Pisarzowi z osoby i zdolności do działania znany wniosł”<sup>36</sup>.

Ustalanie przez rejenta tożsamości stron podczas przyjmowania aktów dobrej woli zawsze przebiegało według przepisów notarialnych, niezależne od tego czy odbywało się w kancelarii hipotecznej, czy poza nią. Na przykład: „Działo się w Mieście Strykowie Wydziale Hipotecznym (...) dnia 22 stycznia/3 lutego 1851 roku (...) Przed Andrzejem Lityńskim Rejentem (...) w przytomności świadków w końcu Aktu wymienionych praw cywilnych używających, Rejentowi ze zdolności świadczenia znanych stawili się (...) 1. Antoni Lenarciński Obywatel Miasta Jeżowa, w tymże mieście, Okręgu Brzezińskim zamieszkały i zamieszkanie prawne sobie obierający z jednej 2. Leopold Patzer Dóbr Rogowa w Okręgu Brzezińskim leżących dziedzic tamże mieszkanie mający i zamiesz-

<sup>34</sup> Rep. hip. 23 s. 54.

<sup>35</sup> Rep. hip. 141, s. 154.

<sup>36</sup> Jeżów, Rep. hip. 10, s. 22–23.



kanie prawne sobie naznaczający – obydwaj z osób swych i zdolności do działań urzędowych Rejentowi i świadkom znani (...)”<sup>37</sup>. Nie ma w powyższym zapisie informacji o tym, że świadkowie nie podlegają żadnym zarzutom czy wyłączeniom; że są rejentowi znani nie tylko z osób, ale i wiarygodności. Nie jest to jednak przykład naruszenia prawa, bowiem obowiązek wprowadzenia takiej informacji do treści aktu sporządzanego przez rejenta pojawił się dopiero od dnia 18/30 III 1851 roku<sup>38</sup>. Trudno również mówić o naruszeniu prawa w sytuacji, gdy na świadków rejent powołuje obrońców przy Sądzie Pokoju w Brzezinach<sup>39</sup>. Nie można ich zaliczyć do grupy osób pracujących z rejentem, mimo że działają w sądzie i mogą pojawiać się w trakcie wykonywania swoich obowiązków zawodowych w kancelarii hipotecznej<sup>40</sup>.

---

<sup>37</sup> Jeżów, Rep. hip. 14, karta XIV.

<sup>38</sup> Zob. przyp. 7.

<sup>39</sup> Rep. hip. 65, s. 17; rep. hip. 37, lit. B, s. 29.

<sup>40</sup> Zob. reskrypt Komisji Rządowej Sprawiedliwości z dnia 24 III/ 5 IV 1841 r., nr 11719 i z d. 26 X / 7 XI 1846 r., nr 18048; S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. 2, s. 870. Ewidentnie chodzi tu o osoby pracujące stale w kancelarii notarialnej, podporządkowane rejentowi (notariuszowi) i przez niego zatrudniane.